

Referat afdelingsmøde den 10. september 2025

Deltagere fra boligselskabet	Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg, medlemmer af organisationsbestyrelsen Anders Enevoldsen og Gerd Geertsen, ejendomsfunktionær Stig Andersen samt Dorte Jørgensen og Kate Petersen fra administrationen
Dirigent / Mødeleder	Dorte Jørgensen

Velkomst

Formand for organisationsbestyrelsen Erik Lagerberg bød velkommen til beboere og øvrige deltagere.

Direktør Dorte Jørgensen bød også velkommen og indledte mødet med en status på igangværende og kommende tiltag i Nykøbing F. Boligselskab.

Der er fortsat højt aktivitetsniveau i Nykøbing F. Boligselskab, hvor det overordnede fokus er at holde huslejerne nede, herudover fokus på hjælp til nye afdelingsbestyrelser, styrkelse af det borgernære sundhedsvæsen samt den nye affaldsordning hos Refa med mere sortering.

Effektiviseringsprojekter

Nykøbing F. Boligselskab er fortsat blandt regionens mest effektive boligselskaber, hvor den gennemsnitlige effektivitet for vores afdelinger er 99 pct. mod region Sjællands gennemsnit på 83 pct.

Der bliver løbende kikket på maskiner, som kan bidrage til effektiviseringen af driften, bl.a. har boligselskabet indført forsøg med robotplæneklippere for at lette ejendomsfunktionærernes arbejde især i sommerperioden – forsøget er udvidet med yderligere afdelinger i 2025.

Herudover har administrationen fået nye åbningstider, hvor vi åbner tidligere på formiddagen men til gengæld ikke holder åbent torsdag eftermiddag uden forudgående aftale.

Huslejeniveauet er udfordret af stigende omkostninger, hvorfor huslejen ikke længere kan holdes i ro.

Renoveringssager

Vi har mange større projekter i gang i afdelingerne 5, 6, 13 og 23.

Refa – ny affaldssortering

Vi har fået nye affaldsbeholdere og sorterer nu i 10 fraktioner, hvor vi nu har sorteret affald i godt et år – det fungerer, men der er plads til forbedring.

Husk altid at lægge det sorterede affald i den korrekte container. **Er du i tvivl – så læg affaldet i restaffald.**

Fejlsortering af affald resulterer i en ekstratømning af affaldsbeholderen, som vil blive pålagt huslejen i afdelingen.

Fejltømninger i afdelingen opgjort ved budgetlægning:

- 24.10 – 31.12.2024 2 ekstratømninger til 1.899 kr.
- 01.01 – 20.05.2025 7 ekstratømninger til 4.396 kr.

Affald skal sorteres således:



Ny hjemmeside

Nykøbing F. Boligselskabs nye hjemmeside blev præsenteret på mødet – den er mere overskuelig og med flere selvbetjeningsmuligheder både som medlem og lejer.

Fokus på hjælp til nye afdelingsbestyrelser

Boligorganisationens bestyrelse har arbejdet med etablering af afdelingsbestyrelser i flere afdelinger, hvor afdelingsbestyrelser er en enestående mulighed for at styrke fællesskabet, som organisationsbestyrelsen ønsker skal blomstre i mange flere afdelinger.

En afdelingsbestyrelse kan i mange tilfælde bidrage med bedre trivsel i boligafdelingen, være igangsætter til flere fællesarrangementer.

Organisationsbestyrelsen deltager i videst muligt omfang på alle ordinære afdelingsmøder, og de tilbyder at møde op for at hjælpe de nye afdelingsbestyrelser godt i gang.

Der er planlagt kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer onsdag den 22. oktober 2025.

Afdelingsbestyrelsens 5 bud:

1. Du er valgt til at lytte til beboerne og udvikle boligafdelingen – ikke til at administrere
2. Du er tillidsmand for alle beboere – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle dine vælgers interesser
3. Du er beboernes kontakttled til organisationsbestyrelsen og administrationen
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen

Kommende boligpolitik – styrkelse af det borgernære sundhedsvæsen

Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening har lanceret et partnerskab 2024 – 2027, hvor blikket bl.a. er rettet mod den almene sektor, fremme forebyggelse af sygdomme samt styrke et sundhedsvæsen, der rykker tættere på borgerne.

Forum for mænds sundhed

Det er et tilbud om helbredstjek til mænd, som sjældent går til lægen for at reducere forhøjet dødelighed i målgruppen. Tilbud er gratis for enlige mænd på 50 år eller ældre, som ikke har været hos lægen de seneste to år.

Der vil i løbet af året blive opsat en mobil klinik, som vil holde åbent i en uge. Der følger yderligere information senere.

Husordensregler

Efterlev husordensreglerne, så klager undgås – gå i respektfuld dialog med din nabo, inden du skriver til boligselskabet – vi kan ikke løse nabostridigheder.

Husk at fjerne efterladenskaber fra din hund – både på fællesarealer og i egen have. Det lugter og er til gene for andre, og vi skal kunne færdes på fællesarealerne uden risiko for at træde i hundelort.

Husk altid at søge tilladelse hos administrationen til forandringer i og omkring boligen på boligselskabets hovedmail nfbo@nfbo.dk

Forsikring – glas og kumme

Nykøbing F. Boligselskab har **ikke** glas og kumme dækning i bygningsforsikringerne længere – det kan ikke betale sig.

En del forsikringsselskaber tilbyder glas og kumme dækning på beboernes indboforsikring til ca. 7 kr. pr. måned – det er værd at overveje, hvis du skulle være uheldig at få ødelagt en rude eller et toilet.

1. Valg af dirigent

Dorte Jørgensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at indkaldelse med dagsorden og diverse materialer er blevet udsendt rettidigt til beboerne.

2. Valg af stemmetællere

Beboerne Kenn Trolle Larsen og Katrine Rytter Mortensen samt Kate Petersen fra administration blev valgt til stemmetællere.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden september 2024 til september 2025

Erik Lagerberg fremlagde afdelingens beretning, som er vedlagt referatet.

Det blev præciseret at målene ikke er fjernet men flyttet til anden placering, og skilte til opsætning er på vej.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Godkendelse af regnskab for rådighedsbeløb for 2024

Kate Petersen fremlagde regnskabet for rådighedsbeløbet for 2024.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026

Kate Petersen fremlagde budgettet for 2026, som viser uændret husleje. Der havde desværre indsneget sig en fejl i det udsendte budget, som blev korrigeret på mødet. Det nye budget er vedhæftet referatet.

Budgettet blev herefter godkendt.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1

Tørresnore

En forespørgsel på om det var muligt at opsætte nogle tørresnore under halvtaget omme bag ved Teglværksgade, da det er meget minimalt hvad det ellers bliver brugt til - det kunne være rart at kunne tørre tøj udenfor hele året rundt.

Forslagsstiller: Katrine Rytter Mortensen

Bemærkninger fra Administrationen: Halvtaget er opført, så cykler og knallerter kan stilles i tørvej, og det er korrekt, at det pt. ikke bliver benyttet særlig meget. Hvis forslaget bliver vedtaget, kan der opsættes tørresnore under halvtaget, men administrationen gør opmærksom på, at halvtaget først og fremmest er bygget til cykler og knallerter, og at disse har fortrinsret.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Hækhøjde

Må vi ændre hækkens højde ud mod græsplænen omme bag ved Teglværksgade fra 120 cm. til 150 cm., som andre steder i afdelingen?

Forslagsstiller: Katrine Rytter Mortensen

Bemærkninger fra Administrationen: Hækhøjde i afdelingen fremgår af afdelingens lokale regler.

Forslagsstiller ønsker at ændre højden mod græsplænen for blok E – Teglværksgade 8-10. Der er mulighed for denne ændring, da denne hæk ikke vender ud mod vejen, og der er dermed ikke en trafikfare ved at hæve hækhøjden til 150 cm.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil de lokale regler blive ændret således:

Ved blok A, og D, der dækker adresserne Hammerloddan 35-37 og Teglværksgade 7-9: I skel 150 cm – ud til vejen 120 cm

Ved blok E, der dækker adresserne Teglværksgade 8-10: I skel 150 cm – mod græsset 150 cm

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Der var ingen, der ønskede at opstille til afdelingsbestyrelsen, derfor er organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelse.

Charlotte Rygaard Nagel fortsætter som afdelingens kontaktperson.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Valg af medlemmer til repræsentantskabet:

Katrine Rytter Mortensen, Charlotte Rygaard Nagel og Vivi Møller ønskede at opstille til repræsentantskabet og blev valgt.

9. Eventuelt

Der var følgende bemærkninger fra forsamlingen:

- Der var en opfordring til at sortere affald, og ikke kun bortskaffe affald i store sække – som dog skal bortskaffes i restaffald, hvis der er tvivl om sorteringen
- Blommetræer ønskes beskåret. Det er efter afdelingsmødet aftalt med nabo, at vi beskærer den del, som hænger ind på afdelingens grund
- Der ligger fortsat gamle billeder fra før renoveringen på afdelingens hjemmeside, herunder det første billede, når afdelingen skal vælges
- Kontakt ejendomsfunktionærerne ved problemer med varme i badeværelser
- Der blev spurgt ind til boligselskabets plan ved skægkræ i boliger. Det er beboeres ansvar at sørge for bekæmpelse i egen bolig.
- Der var spørgsmål til status på 5 års gennemgang. Der vil senere blive varslet om de fejl og mangler, som rådgiver finder byggesagsrelevant
- Der var spørgsmål til, om boligselskabet kunne klippe hæk for ældre beboere. Det er beboere selv, som skal sørge for klippe hæk på indersiden. Ydersiden og toppen klippes af ejendomsfunktionærerne

Herefter takkede Dorte Jørgensen afdelingsmødet for et godt møde.



Dorte Jørgensen
Dirigent



Kate Petersen
Referent

Referat til	Beboere i afdelingen, ejendomsfunktionærer, administrationen	
Dato:	11.09.2025	Referent: Kate Petersen

Beretning

Beretning

Afdelingsbestyrelsen

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen er derfor afdelingsbestyrelse for afdelingen. Der blev dog på afdelingsmødet i 2024 valgt en kontaktperson – Charlotte Nagel – lige som der blev valgt 3 medlemmer til repræsentantskabet – Pernille Kolath-Møbjerg, Katrine Rytter og Hiwa Mahdi. Ingen af dem deltog dog i det årlige repræsentantskabsmøde.

Sommertur

Afdelingen var ligesom tidligere år inviteret til den fælles sommerudflugt, der i år gik til Egeskov Slot. Der deltog i alt 110 personer, heraf 3 personer fra afdeling 35 i sommerturen.

Ekstraordinært afdelingsmøde 15. maj 2025

Der blev på baggrund af anmodning fra 21 beboere fordelt i 20 lejemål indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 15. maj 2025.

På mødet blev de tidligere beslutning fra afdelingsmødet i 2024 omgjort, så fodboldmålene på legepladsen er fjernet, og diverse skilte blev besluttet opsat.

Opfølgning fra afdelingsmøderne 2024 og 2025

- Det blev besluttet på afdelingsmødet 2024 at indkøbe 2 fodboldmål til legepladsen – målene blev indkøbt – men afdelingsmødet 15. maj 2025 besluttede at fjerne dem igen.
- Der var et ønske om at der kom en sandkasse på legepladsen – ønsket blev givet videre til haveudvalget. Og der er efterfølgende indkøbt og opsat en sandkasse.
- På afdelingsmødet 2025 blev der opfordret til, at de skilte, der allerede er opsatte blev vasket, da de var grønne af alger – og dette er udført.
- En beboer undrede sig over, at de billeder, der lå på afdelingens hjemmeside var fra før renoveringen. Der var lidt udfordringer med den nye hjemmeside, men de er nu erstattet af nye billeder.

Drifts- og vedligeholdelsesmøde blev afholdt den 26. februar 2025

- Der er planlagt service på ventilationsanlægget i 2025
- Gammelt hegn bag Teglværksgade 8-10 fjernes
- Nedslidte bord/bænkesæt bag Teglværksgade 8-10 bortskaffes
- Dværg sommerfuglebusk erstattes med større sommerfuglebusk
- De meget skæve træer i afdelingen udskiftes
- Intern smed undersøger muligheden for at udskifte vandrette varmerør i kælderen Hammerloddan 35-37
- Inspektørerne har kontakte haveudvalget mht. evt. ekstra beplantning i afdelingen, hvor nogle træer, der tidligere stod i pletter er plantet ud, og der er indkøbt og plantet lidt mere i højbedene

Tak

Jeg vil gerne sige tak til administrationen for et godt samarbejde og en stor tak til ejendomsfunktionærerne for det flotte arbejde, I generelt udfører i afdelingerne.

BUDGET 2026

Afdeling 35, Hammerloddan / Teglværksgade

Til behandling på afdelingsmødet

10. september 2025 kl. 17.00

Forslag til budget 2026

Afdeling 35, Hammerloddén / Teglværksgade

Budget 2026

Udgangspunktet for budget 2026 er dels regnskab 2024 og budget 2025, som er vedtaget på seneste afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet forslag til årets budget, som skal godkendes på det kommende afdelingsmøde.

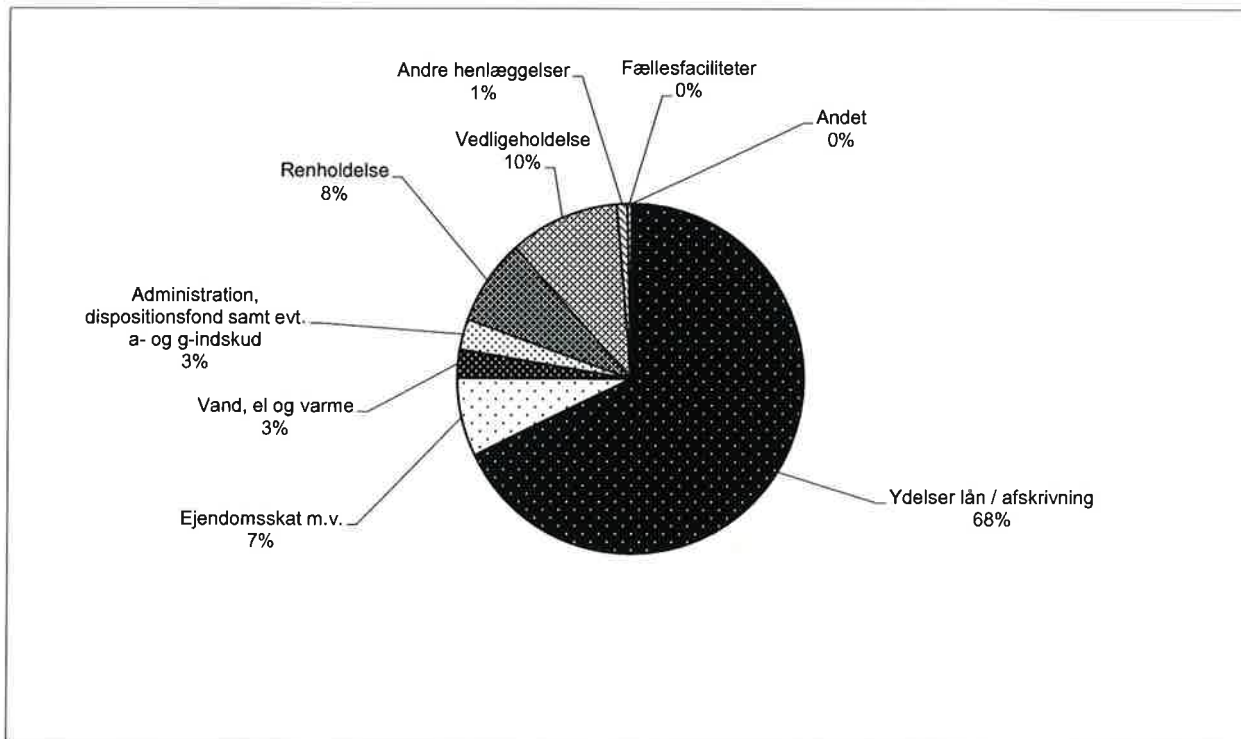
Afdelingsmødet, herunder beboerne, har ikke direkte indflydelse på konti, der er lovbestemte - det vil sige:

Konto	Tekst
105	Ydelser på prioritetslån
106 - 113	Offentlige udgifter
120 - 123	Henlæggelser (her skal lovgivningsmæssigt henlægges et minimumsbeløb)
125 - 127	Ydelser og afskrivning vedr. gennemførte forbedringsarbejder
133	Afvikling af underskud og underfinansiering

Øvrige konti 114 - 119, som er skraveret på side 3, har afdelingsmødet/beboerne medindflydelse på.

Med forslag til budget 2026 følger på de 2 sidste sider henlæggelsesbudgettet, hvor den planlagte vedligeholdelse og henlæggelserne fremgår.

En grafisk fremstilling af budget 2026



Afdeling 35, Hammerloddan / Teglværksgade

		Driftsbudget		Regnskab
		2026	2025	2024
Udgifter				
105	Renter og afdrag på prioritetslån	1.476.000	1.478.000	1.481.183
106	Ejendomsskat	147.000	145.000	134.146
107	Vandafgift	20.000	20.000	16.611
109	Renovation	248.000	235.000	190.657
110	Forsikringer	110.000	105.000	99.639
111	El, varme mv.	161.000	161.000	138.723
112	Administrationsbidrag m.v.	194.925	185.250	199.050
114	Renholdelse	552.036	534.482	496.943
115	Almindelig vedligeholdelse	18.750	23.750	0
116	Planlagt vedligeholdelse	404.000	389.000	391.082
	- dækkes af henlæggelser tidligere år	-404.000	-389.000	-391.082
117	Istandsættelse ved fraflytning	40.000	35.000	36.065
	- dækkes af henlæggelser	-40.000	-35.000	-36.065
119	Diverse udgifter, inkl. beboeraktiviteter	26.389	24.880	20.591
120	Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	685.000	678.000	878.000
121 - 122	Henlæggelse istandsættelse v/fraflyt.	30.000	30.000	30.000
123	Henlæggelse til tab ved fraflytning m.v.	38.000	35.000	35.000
125 - 127	Rente, afdrag og afskriv. på forbedring	3.216.868	3.239.868	3.168.142
129 - 136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	25.995
Samlede udgifter		6.923.968	6.895.230	6.914.680
140	Overskud	0	0	136.268
Balance		6.923.968	6.895.230	7.050.948

Indtægter

201	Huslejeindtægter	4.591.764	4.516.454	4.352.748
202	Renteindtægter	18.500	17.200	92.876
203	Andre indtægter, inkl. fællesfaciliteter	0	0	177.774
204 - 208	Ekstraordinære indtægter	2.313.704	2.361.576	2.427.550
Samlede indtægter		6.923.968	6.895.230	7.050.948
210	Underskud/nødvendig huslejeændring	0	0	0
Balance		6.923.968	6.895.230	7.050.948

Huslejeændring familieboliger

0,00 %

Ønsker du et specificeret budget, er du velkommen til at kontakte Administrationen i Slotsgade 20.

Afdeling 35, Hammerlodden / Teglværksgade

Konto	Nøgletal for afdelingen	Kr. pr. m ²
114	Renholdelse - inkl. lønninger	100,37
115	Almindelig vedligeholdelse	3,41
120	Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	124,55

	Henlæggelser pr. 31. december 2024	I alt	Kr. pr. m ²
401	Opsparet til planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.626.852	477,61
402-404	Opsparet til istandsættelse ved fraflytning	574.095	104,38
405	Opsparet til tab ved lejeledighed og fraflytning	41.623	7,57

Eksempler på ny husleje eksklusiv eventuel individuel forbedring pr. måned fra 1. januar 2026

Bolig		m ²	Leje pr. 1/9-2025	Ny leje	Ændring
2 rums bolig	Familieboliger	54,0	3.757	3.757	0
2 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.175	4.175	0
2 rums bolig	Familieboliger	66,0	4.592	4.592	0
2 rums bolig	Familieboliger	72,0	5.009	5.009	0
2 rums bolig	Familieboliger	78,0	5.427	5.427	0
3 rums bolig	Familieboliger	60,0	4.175	4.175	0
3 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.871	4.871	0
3 rums bolig	Familieboliger	87,0	6.053	6.053	0
3 rums bolig	Familieboliger	102,0	7.096	7.096	0